



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2022/058.

ASSUNTO: PROPOSTA DE RESOLUÇÃO: *Estabelece critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimentos em redes de água e esgoto sanitário por empreendedores imobiliários, no Município de Santa Cruz do Sul, na forma do Parágrafo Único do art. 18-A da Lei nº 11.445/2007, com a redação introduzida pela Lei nº 14.026/2022”.*

1- INTRODUÇÃO

O presidente do Conselho Diretor recebeu o ofício nº 185/PGM/2022 e em 27 de abril de 2022 determinou a abertura do Processo Administrativo Nº 2022/58, onde foi solicitado que a Agência edite Regramento quanto aos investimentos em infraestrutura em redes de água e esgoto.

2- LEI Nº 11.445/2007, COM REDAÇÃO INCLUÍDA PELA LEI Nº14.026/2020:

Art. 18-A- O prestador dos serviços públicos de saneamento básico deve disponibilizar infraestrutura de rede até os respectivos pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano.

Parágrafo Único- A agência reguladora instituirá regras para que empreendedores imobiliários façam investimento em redes de água e esgoto, identificando as situações nas quais os investimentos representam antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e aquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito de empreendedor imobiliário, situação na qual não fará jus ao ressarcimento.

3- PROCESSO:

Fazem parte do processo os seguintes documentos:



- Lei Complementar nº 563, de 22/07/2013 – Lei de Loteamento do Município,
- Lei nº 11.445, de 05/01/2007 – Estabelece as diretrizes nacional para o saneamento básico,
- Lei nº 14.026, de 15/07/2020 – Atualiza o marco legal de saneamento básico,
- Lei nº 10.848, de 15/03/2004 – Dispõe sobre a comercialização de energia elétrica,
- Resolução Normativa nº 1.000 ANEEL, de 07/12/2021,
- Lei Complementar nº 741, de 12/04/2019 – Institui o Plano Diretor de Santa Cruz do Sul,
- Resolução ARES-PCJ nº 50, de 28/02/2014 – Estabelece as Condições Gerais de Prestação dos Serviços Públicos de Abastecimento de Água Tratada e de Esgotamento Sanitário. (Agência Reguladora de São Paulo),
- Resolução ARES-PCJ nº 432, de 25/05/2022 – Estabelece critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimentos em redes de água e esgoto por empreendedores imobiliários.

OBS: A única agência reguladora a editar uma resolução relativo a estabelecer critérios regulatórios de antecipação de investimentos em redes de água tratada e esgoto cloacal foi ARES-PCJ (Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiáí, de São Paulo).

4- NOTIFICAÇÃO:

No dia 24 de junho de 2022 a Agência expediu a TN nº 071/2022 para que:

- a) Manifeste referente a proposta de Resolução para estabelecer critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimento em redes de água e esgoto cloacal,
- b) Participar da reunião no dia 30 de junho de 2022, às 14:00 h na sede da Agência Reguladora, para tratar do assunto.

No dia 13 de julho de 2022 a CORSAN através do ofício nº 669/2022 – SUPRIN respondeu que não há oposição da Companhia à proposta de resolução em voga.



Ressaltamos que a indenização da CORSAN abrange apenas as obras e serviços já previstos no Plano de Investimentos e no PMSB, e que o ajuste referente ao ressarcimento será tratado por meio de “Contrato Especial”, no qual será definido o procedimento de ressarcimento, admitindo-se a liberdade negocial das partes, desde que atendidas as cláusulas mínimas previstas na proposta de Resolução.

Apresentamos em anexo, a Nota Técnica e a proposta de “Termo Indenizatório e Compromissório” elaborados por consultoria especializada, no qual, provisoriamente, buscava-se um desenho de procedimento semelhante ao proposto no modelo apresentado pela AGERST, no qual havia a:

- i) Identificação da obra/serviço passível de indenização; e
- ii) Celebração de instrumento entre a CORSAN e o empreendedor imobiliário com a determinação de obrigações recíprocas;

Salientamos que a CORSAN está à disposição para eventual construção conjunta em relação ao “Contrato Especial” ou “Termo Indenizatório e Compromissório”, podendo-se usar o estudo técnico do consultor especializado da CORSAN.

5- REUNIÃO:

No dia 21 de setembro de 2022, reuniram-se na sede da Agência Reguladora representantes da AGERST, da Prefeitura Municipal e dos Empreendedores do ramo imobiliário, ficando definido que no texto da Resolução deve estar previsto o ponto de conexão, objeto de discussão entre empreendedores e CORSAN. Na ocasião foi elaborado pela secretária geral a Ata n° 053/2022.

6- RELATÓRIO:

Em outubro o Procurador da Agência Rogério Moura Pinheiro Machado elaborou o “Relatório Preliminar de Análise de Impacto Regulatório” n° 01/2022/AGERST, como objeto a Resolução que disporá sobre o ressarcimento de empreendedores imobiliários no caso de antecipação de investimentos em contratos de concessão.

7- AUDIÊNCIA PÚBLICA:

No dia 20 de outubro de 2022, às 09:00 horas, na Câmara de Vereadores de Santa Cruz do Sul, na Rua Fernando Abott n° 940, ocorreu a Audiência Pública n°

05/2022. Estavam presentes representantes da AGERST, representantes do Poder Concedente, da Concessionária CORSAN, do Legislativo Municipal e demais presentes que assinaram a Ata de presença. Após a leitura da proposta de Resolução houve as manifestações dos inscritos e foi solicitado que as partes interessadas se manifestassem formalmente com as sugestões de ajustes e adequações para se compor a Resolução na versão final. Na ocasião foi mencionado que a CORSAN havia enviado uma contribuição que não teve tempo hábil para ser analisada.

8- CONTRIBUIÇÕES DA CORSAN-1:

No dia 19 de outubro de 2022 a CORSAN enviou o ofício nº 943/2022 – SUPRIN com as contribuições à 5ª Consulta Pública da AGERST de 2022.

1- Entende-se adequado que se faça referência a “infraestrutura de rede” ao invés de somente “rede”, uma vez que a rede despida da necessária infraestrutura acabará por não alcançar a funcionalidade do sistema, assim não valendo para o atingimento das metas do Novo Marco Legal e também não adiantando o desenvolvimento do loteamento e do atendimento à população. O ideal seria adequar a redação, aprimorando-a nos trechos da proposta que indicam tão somente “redes de água e esgotamento sanitário”. Neste sentido, é oportuno ajustar o teor de inciso III do art. 5º da resolução, que, por si só, exclui a possibilidade de indenização à infraestrutura de rede, o que colide aos objetivos da nova legislação, visto que, de fato, pode representar obras executadas sem a devida funcionalidade;

2- Nos pontos que há indicação de “Contrato de Concessão”, cremos que seja razoável incluir “Contrato de Prestação de Serviço de Saneamento”, uma vez que, na atualidade, p. ex., há vigência de Contrato de Programa;

3- No art. 2º da proposta de resolução fica dito que o “Contrato Especial” seria entre a CORSAN e o usuário. No entanto, o instrumento deve ter como parte a CORSAN e o Empreendedor, usando-se como conceito de empreendedor a definição já prevista na Lei de Parcelamento do Solo, conforme art. 2º-A da referida lei;

4- No mesmo art. 2º da proposta de resolução consta a definição de “Investimento Passível de Ressarcimento”, vislumbramos que a redação não está suficientemente clara, devendo ser ajustada no sentido de incluir elementos pelos quais constituiria o investimento passível de ressarcimento, como será abordado no item abaixo;

5- Mais importante: O art. 6º da proposta de resolução não possui elementos suficientes para constituir a segurança necessária à viabilização da antecipação de empreendimento, haja vista a pertinência regulatória ao caso. Julgamos como apropriado o acréscimo dos quesitos abaixo:

- a) *As diretrizes para a execução das obras de infraestrutura de rede devem ser esclarecidas e informadas pela CORSAN ao empreendedor. As diretrizes informadas pela CORSAN devem ser de adesão obrigatória pelo empreendedor;*
- b) *O empreendedor deve apresentar o projeto da infraestrutura de rede à CORSAN, sendo necessária aprovação do projeto de engenharia, bem como o seu “Plano de Trabalho”, compondo, nesse último, os valores orçados pelo empreendedor à execução do projeto. Ou seja, análise e aprovação do projeto deve contemplar as diretrizes técnicas e a confirmação de que os valores estão adequados aos valores de referência que são praticados pela CORSAN, uma vez que os custos da obra não possam ser superior ao que seria no caso da sua execução pela CORSAN, preservando a modicidade tarifária e vedando a lucratividade do empreendedor no que diz respeito à obra, visto que – de positivo ao empreendedor – já ocorrerá a antecipação da obra. Salienta-se que o atraso na execução da obra – em nenhuma hipótese – enseja reequilíbrio. O reajuste somente será incorporado à indenização se pactuado no Contrato Especial, utilizando-se do IPCA, por exemplo, como indexador, contando-se a assinatura do instrumento como termo inicial, não podendo haver reajuste em período inferior a 12 meses da assinatura;*
- c) *O investimento somente será ressarcido se estiver contemplado na área de atuação da CORSAN, previsto no CAPEX (Plano de Investimento) e se for compatível com o PMSB. Ademais, a Prefeitura deve anuir com a antecipação da obra e a Agência Reguladora necessita ratificar a antecipação da obra pelos reflexos na regulação;*

d) A fiscalização da obra de antecipação deve ser realizada de forma integral pelo empreendedor, devendo ser fiscalizada pela CORSAN e pela Agência Reguladora. A emissão de relatórios periódicos e fiscalizações “in loco” devem compor o ato fiscalizatório em foco.

6- No “item 3” do Anexo II, que versa sobre o conteúdo mínimo obrigatório dos contratos especiais, sinalizamos como pertinente que as aprovações do Projeto/Plano de Trabalho/Orçamento devem estar incorporadas. Além disso, acreditamos ser importante a prescrição da competência do empreendedor para viabilizar as licenças ambientais e outras necessárias à implantação da obra de infraestrutura de rede;

7- Nas observações do Anexo II consta que os contratos especiais não precisam ser homologados pela Agência Reguladora, o que consideramos inadequado frente ao real e direto impacto na atividade regulatória, especialmente no tocante às tarifas pagas pelos usuários. Ainda, está prevista uma forma do contrato especial que não contempla o “conteúdo mínimo”, no entanto, pode ter validade se for homologado pela Agência. Aduz que seria acertado submeter todos os contratos especiais à homologação da agência e, na ocasião de não possuir o conteúdo mínimo obrigatório, fica impossibilitada a sequer passar à fase de avaliação, uma vez que a análise regulatória fica prejudicado por ausência de elementos. Finalmente, existe até mesmo a concepção da ideia de que, no caso de o contrato especial não possuir a convergência entre as partes (CORSAN e Empreendedor), possa a Agência Reguladora atuar, manifestando e buscando uma proposta de conciliação. Entretanto, é preciso frisar que a proposta de conciliação é de forma colaborativa às partes e jamais resolutiva, no sentido de compelir qualquer das partes à anuência, uma vez que, para o firmamento do pacto, as partes devam – em comum acordo – resolver os termos do contrato, sem imposição do ente regulador;

8- O Município deve dar o “de acordo” na minuta havida entre CORSAN e Empreendedor, haja vista a incorporação da obra na estrutura local e ressarcimento através da tarifa;

9- Demais contribuições, já remetidas pela CORSAN por meio do Ofício 669/2022 – SUPRIN/DP, indicando de modo sucinto as seguintes considerações:

Em anexo, apresentamos a Nota Técnico e proposta de “Termo Indenizatório e Compromissório” elaborados por consultoria especializada, no qual, provisoriamente,

buscou-se um desenho de procedimento semelhante ao proposto no modelo apresentado pela AGERST, no qual havia a:

- i) Identificação da obra/serviço passível de indenização; e*
- ii) Celebração de instrumento entre a COIRSAN e o empreendedor imobiliário com a determinação de obrigações recíprocas.*

Desta forma, salientamos que a CORSAN está à disposição para eventual construção conjunta em relação ao “Contrato Especial” ou “Termo Indenizatório e Compromissório”, podendo-se usar o estudo técnico do consultor especializado da CORSAN.

9- ANÁLISE DAS QUESTÕES DA CORSAN-1:

Vamos analisar todos os itens apresentados pela CORSAN.

- 1) Concordamos em substituir onde está mencionado apenas “rede” para “infraestrutura de rede”, por ser mais abrangente e representar a real figuração das obras a serem executadas;
- 2) Onde consta “Contrato de Concessão” vamos adotar “Contrato de Programa CP269”,
- 3) No art. 2º será substituído “usuário” por “empreendedor”,
- 4) No artigo 2º, item III, está especificado o “Investimento Passível de Ressarcimento”,
- 5) Foi colocado que o empreendedor deve seguir o “Manual de Procedimentos para projeto e execução de Parcelamento de Solos” da CORSAN,
- 6) Foi atendida com a resposta acima,
- 7) As observações do Anexo II foram suprimidas,
- 8) Sim, o Município tem que assinar (de acordo) o Contrato Especial, assim como tem que ser homologado pela Agência,
- 9) O modelo de Contrato Especial ou Termo Indenizatório e Compromissório vai ser concluído em conjunto com a CORSAN.

10- CONTRIBUIÇÕES DA CORSAN-2:

No dia 11 de novembro de 2022 a CORSAN enviou o ofício nº 1.006/2022 – SUPRIN/DP com “Considerações às sugestões à Proposta de Resolução da AGERST sobre o Art. 18-A do Novo Marco Legal”.

1- Art. 2º - Item 3 (Investimento Passível de Ressarcimento) - O contrato possui uma área que é objeto de atuação da CORSAN, sendo que, para esta área específica, as metas do “Novo Marco Legal” foram incorporadas pelo Termo Aditivo de Conformidade, instrumento que também introduziu um Plano de Investimentos (Anexo Capex).

Desta maneira, somente é possível o uso do mecanismo de antecipação de investimento pelos empreendedores se a rede estiver projetada no Plano de Investimento e no Plano Municipal de Saneamento Básico. Obviamente, a possibilidade de adiantamento de obras do Art. 18-A não pode ampliar a área de atuação da CORSAN no município ou prever investimento diverso daquele pactuado entre o Poder Concedente e a Concessionária.

Assim, estabelecida a questão territorial correspondente, é natural que todos os investimentos em rede que sejam realizados pelos empreendedores, atendida as formalidades, representarão automaticamente na antecipação das metas de atendimento contratualizadas pelas partes.

2- Art. 4º - Neste ponto, é preciso esclarecer, inicialmente, que o dispositivo em foco não altera o dever do prestador do serviço de disponibilizar a infraestrutura de rede até os respectivos pontos de conexão/ponto de tomada, bem como não impõe que o empreendedor execute a infraestrutura de rede.

No entanto, é sabido que a implantação de infraestrutura de rede e a expansão do sistema de água e esgotamento sanitário são balizadas pelo Plano de Investimento (Anexo Capex), incorporado ao Contrato de Saneamento pelo Termo Aditivo de Conformidade, documento que estabelece as ações e a sua respectiva cronologia de execução, objetivando – sobretudo – o cumprimento das metas do “Novo Marco Legal”. Assim, as obras de infraestruturas de rede observarão o período de implementação pactuado entre o Poder Concedente e a Concessionária no Plano de Investimento (anexo Capex).

Com efeito, destaca-se que a inovação legislativa do Art. 18-A do “Novo Marco Legal” é uma oportunidade para o empreendedor antecipar a execução das suas próprias edificações/unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária ou

parcelamento do solo através do adiantamento de investimento em rede já projetado pela COSAN para a área de atuação, mediante a respectiva indenização da CORSAN aos investimentos realizados na infraestrutura de rede de competência da CORSAN.

Desse modo, os investimentos na infraestrutura de rede devem ser compatíveis como Plano de Investimentos, na medida da necessidade de contemplar o atendimento dos serviços à região, uma vez que não faria sentido a CORSAN indenizar uma infraestrutura de rede implantada por empreendedor que contemple – apenas – os interesses daqueles empreendedores específicos, não contemplando a possibilidade de ligação às demais economias da região, o que ocasionaria um gasto excessivo em obras, sobrecarga ao sistema e problemas na funcionalidade a longo prazo, significando impacto negativo à equalização de uma tarifa módica e na eficiência dos sistemas, bem como inaceitável investimento de valores, com ressarcimento tarifário, em benefício de um ente privado isolado.

3- Art. 5º - É oportuno mencionar que o dispositivo proposto na resolução tem a finalidade de prever os investimentos que não serão ressarcidos pelo prestador dos serviços, à luz da estrutura normativa da Lei de Parcelamento do Solo, consubstanciando-se em verdadeira cautela à modicidade tarifária e o respeito às normas regulatórias, o que se insere na competência legal da Agência Reguladora.

4- Desacordo entre empreendedor e CORSAN – Reitera-se o teor do Of. 0943/2022 – SUPRIN/DP, no qual endereça considerações à temática, especialmente no que tange ao papel de mediação da agência reguladora observar a forma colaborativa à convergência entre a prestadora do serviço e o empreendedor, eis que a assinatura do “instrumento jurídico” deva ser – de comum acordo – entre as partes, não podendo ser – qualquer das partes – compelida à anuir aos termos do “instrumento jurídico”.

5- Fiscalização para recebimento da obra: O detalhamento da fiscalização deve ser estabelecido no instrumento jurídico assinado pelas partes, que terá as formas e a tempestividade de cada ato fiscalizatório, consubstanciando-se na adequada fiscalização para o acompanhamento da execução e conclusão da obra.

Assim, em se tratando de obra de saneamento, a obra deverá ser fiscalizada de modo permanente, não se resumindo à fiscalização após a conclusão das obras, as verificações da adequação das obras de saneamento são complexas.

*Pontua-se que não vislumbra como adequado o estabelecimento de **multa**.*

Considerações às sugestões da Procuradoria Geral do Município:

Refuta o teor da impugnação e requerimento do Município de Santa Cruz do Sul, uma vez que é sedimentado em confusão interpretativa, entrelaçamento de matérias não abrangidas pelo processo administrativo específico de regulamentação do Art. 18-A do “Novo Marco Legal”, desvirtuando conceitos jurídicos consagrados à lógica setorial em tela.

É cediço que a obra de infraestrutura de rede até o ponto de conexão/ponto de tomada da unidade imobiliária deve estar na área de abrangência do Contrato de Saneamento e também estar prevista no Plano de Investimento (Anexo Capex), conforme o projeto de expansão à região específica.

Dessa forma, prima-se pelo atendimento ao interesse coletivo, o que, no caso em tela, deve conduzir as ações para a necessária funcionalidade e equilíbrio econômico-financeiro, na medida do serviço ser regulado e remunerado mediante pagamento de tarifas pelos usuários.

É inadequado autorizar a indenização de investimentos de empreendedor em infraestrutura de rede que sirva apenas para viabilizar empreendimentos em particular, não contemplando a possibilidade de ligação aos demais usuários. Todo o investimento precisa prever a expansão da região e, assim, a infraestrutura pública de rede deve observar o potencial crescimento da região, respeitando as regras acerca do equilíbrio econômico-tarifário e princípios basilares, como o da isonomia.

A chancela ou aceite à sugestão representa um risco à modicidade tarifária e à funcionalidade dos sistemas.

Por conseguinte, purga-se pelo não acolhimento das sugestões acima combatidas.

11- ANÁLISE DAS QUESTÕES DA CORSAN-2:

Vamos analisar todos os itens apresentados pela COSAN:

1- No art. 2º - Item 3: Investimento Passível de Ressarcimento:

Fica mantido o texto atual, com inclusão do seguinte: “e execução de redes de água e/ou esgoto e/ou reservação, em que a CORSAN solicite um AUMENTO no dimensionamento calculado pelo empreendedor.

A solicitação da CORSAN deve ser fundamentada pela implantação de outros empreendimentos e a expansão da região, atendendo assim o seu potencial de crescimento, e a necessidade da Companhia ter que executar estas obras no futuro.

2- No art. 4º:

Fica mantido o texto atual, com inclusão do seguinte: “e execução de redes de água e/ou esgoto e/ou reservação, em que a CORSAN solicite um AUMENTO no dimensionamento calculado pelo empreendedor.

A solicitação da CORSAN deve ser fundamentada pela implantação de outros empreendimentos e a expansão da região, atendendo assim o seu potencial de crescimento, e a necessidade da Companhia ter que executar estas obras no futuro.

3- No art. 5º:

Fica mantido o texto atual.

4- As observações do Anexo II foram suprimidas, e foi criado o art 16º para os casos que não houver acordo entre a CORSAN e empreendedor.

5- Em relação à Fiscalização e Recebimento da obra foi incluído o art. 17º que coloca como será a fiscalização e foi incluído no Conteúdo Mínimo (anexo II) que o empreendedor deve seguir o “Manual de Procedimentos” da CORSAN.

A colocação da MULTA é uma previsão legal em contratos para dar segurança para o empreendedor que vai arcar com os custos da obra, que neste caso seria de competência e responsabilidade da CORSAN.

12- CONTRIBUIÇÕES DOS EMPREENDEDORES (Matheus Limberger):

O advogado Matheus Limberger no dia 31 de outubro de 2022 apresentou sugestões de alteração à proposta de Resolução apresentada na Audiência Pública do dia 20 de outubro.

1.0- No Art. 2º - Item 3 (Investimento Passível de Ressarcimento):

1.1- No item 3 do art. 2º da Proposta de Resolução, o conceito de “INVESTIMENTO PASSÍVEL DE RESSARCIMENTO” está, em nosso entendimento, em desacordo com o disposto no art. 18-A da Lei Federal nº 11.445 de 2007 (introduzido pelo Novo Marco Legal de Saneamento), visto que condiciona o ressarcimento do investimento efetuado pelo empreendedor à antecipação de metas de atendimento contratadas (previstas no Plano de Investimentos entre CORSAN e o Município).

1.2- Ocorre que o art. 18-A da Lei Federal de 2007 prevê a obrigação legal do prestador em disponibilizar a infraestrutura até os respectivos pontos de conexão necessárias à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo. Assim sendo, não é legítimo condicionar o ressarcimento à antecipação de metas de atendimento contratadas previamente entre CORSAN e Município, pois contraria objetivamente o espírito da norma, fugindo ao poder regulamentar da AGERST;

1.3- Dessa forma, sugere-se que o item 3 do art. 2º da proposta de resolução seja excluído o trecho a partir de “e que represente antecipação de metas de atendimento contratadas, abrange as obras e serviços já previstos no Plano de Investimento da CORSAN e PMSB”.

2.0- No Art. 4º:

2.1- De acordo com a redação do art. 4º da proposta de resolução, não serão ressarcidos os investimentos efetuados pelo empreendedor na execução de redes de água e esgoto de interesse restrito ao empreendimento, ou seja, aquelas projetadas exclusivamente para viabilizar o empreendimento.

2.2- Contudo, a redação proposta no art. 4º contraria o dispositivo no art. 18-A da Lei Federal nº 11.445 de 2007, uma vez que está restringindo o conteúdo da norma federal, pois a obrigação do empreendedor imobiliário é executar as redes dentro da gleba, isto é, a disponibilização de redes até o **ponto de conexão** cabe exclusivamente ao prestador local, não sendo obrigação do empreendedor imobiliário;

2.3- Assim, como a disponibilização de redes até os respectivos pontos de conexão é obrigação do prestador local e não do empreendedor imobiliário, ainda que não previstas no plano de metas entre CORSAN e Município, a redação do art 4º da proposta de resolução deve ser ajustado, para se harmonizar com a norma matriz de regência (art. 18-A da Lei Federal 11.445 de 2007);

2.4- Desta forma sugere-se a seguinte redação:

“Art. 4º. A execução de redes de água e de esgoto até os respectivos pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano compete ao prestador local (CORSAN), devendo ser ressarcido o investimento efetuado pelo empreendedor imobiliário para garantir a disponibilização

de rede de água e de esgoto até os respectivos pontos de conexão do empreendimento, caso não tenha sido disponibilizada até então pelo prestador local.

Parágrafo Primeiro: Os investimentos realizados pelos empreendedores em obras para execução de redes de água e de esgoto a partir dos respectivos pontos de conexão disponibilizados pelo prestador local, isto é, aquelas que sejam realizadas exclusivamente no perímetro da gleba objeto do empreendimento imobiliário não serão objeto de ressarcimento, uma vez que são de interesse restrito do empreendimento imobiliário.

Parágrafo Segundo: As obras de reservação de água e de bombeamento e/ou tratamento de esgoto executados no perímetro do empreendimento não serão, via de regra, ressarcidas, uma vez que são de interesse exclusivo do empreendimento, exceto se a capacidade dos sistemas executados for superior à necessidade para atender às unidades imobiliárias objeto do empreendimento.

Parágrafo Terceiro: No caso previsto no parágrafo segundo, supra, se a capacidade dos sistemas executados for superior à necessidade para atender às unidades imobiliárias objeto do empreendimento, o prestador local deverá ressarcir o empreendedor pela capacidade fornecida pelos sistemas executados que seja superior/excedente à demanda das unidades do empreendimento imobiliário”.

3.0- No Art. 5º:

3.1- A redação do art. 5º da proposta de resolução contraria o teor do caput do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445 de 2007, porque acaba por limitar o ressarcimento do empreendedor imobiliário por obras que deveriam ser efetivamente indenizadas.

3.2- No inciso I do art. 5º, consta que não serão indenizadas obras de redes que beneficiem outros usuários não localizados no empreendimento, mas que sejam realizadas para viabilizar o referido empreendimento. Todavia, essa regra viola o disposto na norma de regência (art. 18-A), pois a sua finalidade é garantir ressarcimento em face do empreendedor por obras que não atendam unicamente o empreendimento, mas que sejam de obrigatoriedade do prestador local. Assim, as obras internas ao perímetro do empreendimento que beneficiem terceiros deverão ser, sim, ressarcidas, na proporção daquilo que exceder à demanda das próprias unidades do empreendimento.

3.3- A mesma lógica também para os incisos II e III do art. 5º da proposta de resolução, uma vez que, conforme já ressaltado. A finalidade/espírito da norma (art. 18-A) é garantir ressarcimento diante de todas as obras e instalações efetuadas pelo empreendedor imobiliário que não sejam de sua responsabilidade. Dessa forma, prever que não serão indenizadas, significa contrariar o conteúdo da norma federal, o que extrapola do poder regulamentar da AGERST.

3.4- Assim sendo, sugere-se que seja retirado o trecho do art. 5º a partir de “ficando certo de que não serão objeto de ressarcimento pelo prestador ao empreendimento imobiliário”.

4.0- Desacordo entre Empreendedor e CORSAN:

4.1- Sugere-se incluir artigo na proposta de resolução, que preveja o encaminhamento do caso à AGERST, para fins de mediação, em situação de desacordo entre o empreendedor e a concessionária para assinatura do contrato especial referido no anexo II, nos seguintes termos:

“Art.- Em havendo desacordo entre o empreendedor imobiliário e a concessionária (prestador local) para assinatura do contrato especial referido no ANEXO II, qualquer das partes (empreendedor imobiliário ou CORSAN) poderá pleitear à AGERST que participe da negociação. A AGERST receberá a solicitação com informações da parte solicitante e, ato contínuo, notificará a outra parte para prestar suas informações e, nos 30 dias seguintes, agendará reuniões com os interessados a fim de mediar a solução conciliatória”.

5.0- Fiscalização para recebimento de obras:

5.1- Sugere-se incluir artigo na proposta de resolução, que estabeleça um prazo máximo para fiscalização das obras pela CORSAN, com vistas ao recebimento das obras executadas pelo empreendedor imobiliário, nos seguintes termos:

“Art.- A CORSAN terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados do pedido apresentado pelo empreendedor imobiliário, para fiscalizar as obras executadas.

Parágrafo Único: Decorrido o prazo, supra, sem que tenha ocorrido fiscalização pela CORSAN, o valor objeto do ressarcimento passará ser acrescido do juro de mora mensal de 1% sobre o valor devido, calculado pró-rata die”.

13- ANÁLISE DAS QUESTÕES DOS EMPREENDEDORES (Matheus Limberger):

1.1) Em relação ao art. 2º - item 3:

O art. 18-A da Lei Federal coloca que o prestador dos serviços públicos deve disponibilizar infraestrutura de rede até os respectivos pontos de conexão à implantação dos empreendimentos. Assim, conforme a Lei de Loteamento do Município (Lei Complementar Municipal nº 563/2013), consta que o empreendedor deve executar as redes de água e esgoto de acordo com o projeto aprovado pela concessionária e pelo Município. Com esta colocação fica claro que a CORSAN na aprovação define o Ponto de Conexão do empreendimento, e assim conceder o Atestado de Viabilidade Técnica para o empreendedor concluir o processo de aprovação junto à CORSAN. Para mudar esta concepção cabe ao Município efetuar a alteração na sua Lei de Loteamento colocando que o Ponto de Conexão será na testada do empreendimento.

No Parágrafo Único consta que cabe à Agência Reguladora instituir regras que identifiquem as situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório do operador local, visto que todos investimentos a serem implantados pela CORSAN ou indenizados aos empreendedores serão incluídos na base de cálculo da tarifa nas Revisões Tarifárias.

1.2) Mesma resposta do item 1.1

1.3) Prejudicada com a resposta do item 1.1

2.2) No art. 4º: Conforme a resposta do item 1.1 o art. 4º que trata dos Critérios Regulatórios de Avaliação não serão alterados.

3.0) No art. 5º: Permanece a redação anterior com pequenos ajustes.

4.0) Foi incluído o art. 16º na Proposta de Resolução. Em relação ao prazo, os casos seguirão a sistemática e prazos adotados pela Agência.

5.0) Em relação à fiscalização para recebimento, foi incluído no Conteúdo Mínimo do Contrato Especial que será adotado o Manual de Procedimentos da CORSAN, onde está detalhado todo o processo até o recebimento definitivo com prazos.

14- CONTRIBUIÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL:

O Município de Santa Cruz do Sul, através do Procurador-Geral Adjunto Jefferson Zanette apresentou no dia 28 de outubro a Impugnação e Requerimento nos termos que seguem:

a) A revisão do texto proposto pela AGERST com os seguintes acréscimos:

Art. 5°. No caso de execução de redes de água e esgoto de interesse compartilhado entre o empreendedor imobiliário e demais usuários não localizados no empreendimento, o fluxo de ressarcimento dos investimentos ocorrerá conforme Anexo I da presente Resolução, ficando certo de que não serão objeto de ressarcimento pelo prestador ao empreendedor imobiliário:

- I- As redes de distribuição de água e/ou de coleta de esgoto que beneficiem outros usuários não localizados no empreendimento imobiliário, mas que sejam implantados exclusivamente para viabilizar o referido empreendimento imobiliário, **exceto se realizadas nas zonas de expansão especificadas no Plano Municipal de Saneamento e no Plano Diretor e subsequentes revisões.**
- II- As redes de distribuição de água e/ou coleta de esgoto que não estejam no plano de investimentos do prestador dos serviços, **ressalvadas aquelas realizadas nas zonas de expansão especificadas no Plano Municipal de Saneamento Básico e no Plano Diretor e subsequentes revisões.**
- III- Outros ativos e estruturas de abastecimentos de água e/ou esgotamento sanitário implantados pelo empreendedor que não sejam redes, **salvo se referida implantação houver sido realizada por exigência do prestador dos serviços para fins de liberação do empreendimento.**

b) Que a AGERST deflagre mecanismos de indução de eficiência face o histórico índice de perdas de modo a direcionar a lucratividade advinda das expansões decorrentes de investimento privado para o respectivo ressarcimento das obras realizadas, assegurando assim a expansão do sistema e a modicidade tarifária;

c) Seja suprimida, na íntegra, a norma contida no art. 12 da proposta de Resolução ou ajustada ao que restou convencionado consensualmente pelas partes na **Cláusula Trigésima Sexta** do Terceiro Aditivo ao CP 269/2014.

“CLÁUSULA 36ª – Tendo em vista as disposições do art. 18-A da Lei 11.445/2007, com a redação dada pela Lei 14.026/2020, eventuais instrumentos celebrados com vistas à distribuições entre as Partes, incluindo particulares, deverão ser revistos ou repactuados, caso seja possível, a fim de adequá-los ao regramento legal e ao Plano Municipal de Saneamento Básico e suas revisões.

Subcláusula Primeira – O dispositivo no caput aplica-se também aos instrumentos que tratam do Lago Dourado.

Subcláusula Segunda – As revisões ou repactuações estabelecidas nesta cláusula, uma vez acordadas pelas Partes, deverão ser incorporadas ao anexo de investimentos de expansão, caso não previstas no PMSB”.

15- ANÁLISE DAS QUESTÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL:

a) Estas alterações não poderão ser incluídas, pois contrariam o teor do artigo, que é: descrever os itens que NÃO SERÃO OBJETO DE RESSARCIMENTO.

b) A matéria suscitada pelo Município de Santa Cruz do Sul não tem relação com o que será normatizado neste processo, referente ao Parágrafo Único do art.18-A da Lei nº 11.445/2007. Salutar a preocupação manifestada, já que o Município também possui fiscalização compartilhada e deve elaborar a revisão do PMSB. Insta salientar que a AGERST já labora em várias frentes de ação para combater os índices de perdas, como, por exemplo, nos Reajustes Tarifários (anuais) e nas Revisões Tarifárias (cada 5 anos), onde a Agência tem adotado metodologia de “redutores” ao analisar os índices tarifários propostos pela CORSAN, e como é de conhecimento público, os índices praticados na área de atuação da AGERST atualmente são os mais baixos no Estado do Rio Grande do Sul.

c) A atuação legal da AGERST, no presente processo, está pautada pelo que dispõe o art. 18-A da lei de regência. A nova redação do art. 18-A foi incluída com o advento da Lei nº 14.026/2020, cuja entrada em vigor data de 15 de julho de 2020.

Portanto, pelo Princípio da Legalidade, qualquer normatização desta Agência, retroativa à 15 de julho de 2020, estaria à margem da lei, e, portanto, não poderá ser efetivada.



Logo, se o entendimento do Município é de que deve rever instrumentos particulares anteriores à data do Terceiro Aditivo ao CP 269, que é de 31 de março de 2022, ou mesmo anteriores à 15 de julho de 2020, poderá fazê-lo, na condição de titular do serviço público concedido à CORSAN. Isto é, a ação normatizadora da AGERST está insculpida pelo Parágrafo Único do art. 18-A, enquanto a eventual ação do Município não encontra o mesmo limite temporal.

16- REUNIÃO VIRTUAL:

No dia 21 de novembro de 2022, às 10:00 h se reuniram virtualmente o conselheiro relator, o procurador da AGERST e equipe técnica da CORSAN para discutir alguns pontos da Proposta de Resolução, tais como: ponto de tomada e Atestado de Viabilidade Técnica, ligação de esgoto o Contrato Especial. Ficou acertado que a CORSAN enviaria uma cópia de um Contrato Especial já finalizado até o dia 25 de novembro.

JOSÉ LUIZ JURUENA
Conselheiro Relator

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO Nº

“Estabelece critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimentos em redes de água e esgoto por empreendedores imobiliários, no Município de Santa Cruz do Sul, na forma do Parágrafo Único do art. 18-A da Lei nº 11.445/2007, com a redação introduzida pela Lei nº 14.026/2020”.

O CONSELHO DIRETOR DA AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL – AGERST, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Municipal nº 6.906/2013, e;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico, e o Decreto Federal nº 7.217/2010, que a regulamenta,

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 11.445/2007, nos termos do artigo 23, incisos I, IV e X, confere à entidade reguladora competência para editar normas regulatórias de natureza técnica, econômica e social, incluindo padrões de qualidade na prestação dos serviços e no atendimento ao público,

CONSIDERANDO o Contrato de Programa assinado em 02 de julho de 2014 e o 3º Aditivo assinado em 31 de março de 2022 entre o Município de Santa Cruz do Sul e a



CORSAN, nas Cláusulas 35ª e 36ª e subcláusulas 1ª e 2ª, onde consta que “Caberá aos proprietários ou incorporadores a execução dos projetos e obras dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário dos loteamentos particulares”.

CONSIDERANDO o Convênio de Delegação assinado em 07 de março de 2018 entre o Município de Santa Cruz do Sul e a AGERST, onde na Cláusula Primeira foi firmado como objeto a delegação, pelo Município à AGERST, a regulação dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário.

CONSIDERANDO o Parágrafo Único do artigo 18-A da Lei Federal nº 14.026/2020, que atualiza a Lei Federal nº 11.445/2007, estabelece que as agências reguladoras instituirão regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em redes de água e esgoto cloacal, identificando as situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte da concessionária.

CONSIDERANDO que a Lei Complementar Municipal nº 563, de 22 de janeiro de 2013, que institui a “Lei de Loteamento no Município”, nos seguintes dispositivos: art. 16, I e II e art. 21, II, ‘g’ e ‘h’, estabelece as obras e documentos que o loteador deve atender para a realização de um loteamento.

CONSIDERANDO que a Agência Reguladora concluiu ser necessário estabelecer metodologia padronizada para definição objetiva do investimento executado por empreendedor imobiliário em redes de água e esgoto sanitário e assumido pelo prestador de serviços em seu Plano de Investimento anexo ao CP 269, atualmente denominado “Anexo Capex ao Terceiro Aditivo”.

CONSIDERANDO que, em face da realização de Consulta e Audiência Pública no dia 08 de dezembro de 2022, sobre o tema, o Conselho Diretor da AGERST, reunida em dia de dezembro 2022, na reunião ordinária nº....

RESOLVE:

Editar normativa sobre critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimentos em infraestrutura em redes de água e esgoto por empreendedores imobiliários, a serem observados pela entidade prestadora de serviço público de água e esgotamento sanitário em Santa Cruz do Sul, nos seguintes termos:

CAPÍTULO I – DO OBJETO

Art. 1º. Esta Resolução estabelece critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimentos em infraestrutura de redes de água e esgoto por empreendedores imobiliários, a serem observados pela CORSAN, prestadora de serviço público de água e esgotamento sanitário neste município, vinculado à regulação e fiscalização.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para os fins desta Resolução são adotadas as seguintes definições:

- 1- **ATENDIMENTO:** critério objetivo de atendimento ou cobertura das infraestruturas de redes de água e/ou esgoto, estabelecido no Contrato de Programa CP 269 (Lei Federal nº 14.445/2007 e nº 8.987/1995), PMSB (Plano Municipal de Saneamento Básico) ou parcerias público-privadas, se houver (Lei Federal nº 11.079/2004), enquanto meta de desempenho.
- 1- **CONTRATO ESPECIAL:** instrumento estabelecido pelo qual a CORSAN e o empreendedor ajustam as características técnicas e as condições comerciais (procedimentos de ressarcimento) dos serviços de abastecimento de água e ou esgotamento sanitário, observando o conteúdo mínimo previsto no Anexo II da presente Resolução. O Contrato Especial é o **“Termo Compromissório e Indenizatório celebrado com base no Artigo nº 18-A da Lei nº 11.445/2007”**. Conforme modelo no Anexo III.
- 2- **INVESTIMENTO PASSÍVEL DE RESSARCIMENTO:** execução de obra de redes de água e/ou esgoto de forma onerosa e de interesse não restrito ao empreendimento imobiliário, em termos de despesa de capital em ativos reversíveis no Contrato de Programa (CP 269) e que represente antecipação de metas de atendimento contratadas, abrange as obras e serviços já previstos no Plano de Investimento da CORSAN e PMSB, e a execução de redes de água e/ou esgoto e/ou reservação, em que a CORSAN solicite um AUMENTO no dimensionamento calculado pelo empreendedor. A solicitação da CORSAN deve ser tecnicamente fundamentada, para configurar atendimento de mais usuários e expansão da região e a necessidade de execução futura destas obras, configurando assim antecipação de meta de atendimento.
- 3- **REDE DE INTERESSE NÃO RESTRITO:** redes e infraestrutura de redes projetadas para atender outras economias além daquelas economias localizadas em determinado empreendimento imobiliário.
- 4- **RESSARCIMENTO:** ato de devolução acordado em Contrato Especial entre empreendedor imobiliário e a CORSAN, de montante investido em infraestruturas de redes de interesse de água e esgoto que sejam de



interesse não restrito e que representem antecipação de metas de atendimento constantes no Contrato de Programa CP 269 e PMSB.

CAPÍTULO III – DAS CONDIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Aplicabilidade da Resolução

Art. 3º. Apresente Resolução tem aplicação obrigatória para a CORSAN como prestadora de serviços públicos delegados mediante o Contrato de Programa CP 269 no Município de Santa Cruz do Sul, vinculado à regulação e fiscalização da AGERST, tendo os seguintes objetivos:

- I- Identificar objetivamente quando o investimento representa antecipação de investimento assumido pelo prestador de serviços, fazendo jus ao ressarcimento, ou não;

- I- Estabelecer os mecanismos de comunicação de direitos aos interessados e de formalização do processo de ressarcimento.

- II- Com base no art. 4º, II, da Lei Municipal nº 8.941/2022, a AGERST poderá **dirimir os conflitos envolvendo o poder delegante, os delegatários de serviços públicos e os respectivos empreendedores, podendo, para tanto, por meio de decisão fundamentada do Conselho Diretor, decidir sobre eventual controvérsia decorrente da aplicação da presente Resolução, após frustrada a tentativa de conciliação.**

Seção II

Dos Critérios Regulatórios de Avaliação

Art. 4º. A execução de redes de água e esgoto de interesse restrito ao empreendimento imobiliário, como redes de distribuição ou coleta internas ou externas de carácter exclusivo, ou seja, projetadas exclusivamente para viabilizar o empreendimento, não são classificados como passíveis de ressarcimento, não sendo passíveis de ressarcimento, ainda, por força do dispositivo no art. 18-A, parágrafo único, da Lei Federal nº 11.445/2007, outros ativos e estruturas relativos aos serviços de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário implantados pelo empreendedor imobiliário.

Art. 5º. No caso de execução de redes de água e esgoto de interesse compartilhado entre o empreendedor imobiliário e demais usuários não localizados no empreendimento, o fluxo de ressarcimento dos investimentos ocorrerá conforme o Anexo I da presente Resolução, **ficando certo de que não serão objeto de ressarcimento pelo prestador ao empreendedor imobiliário:**

- I- As redes de distribuição de água e/ou de coleta de esgoto que beneficiem outros usuários não localizados no empreendimento imobiliário;
- I- As redes de distribuição de água e/ou coleta de esgoto que não estejam previstas no Plano de Investimentos do prestador dos serviços e no PMSB e subsequentes revisões em vigor, por não se incluírem no conceito do parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007;
- II- Outros ativos e estruturas de abastecimentos de água e/ou esgotamento sanitário implantados pelo empreendedor imobiliário que não sejam redes.

Seção III **Do Ponto de Conexão**

Art. 6º. De acordo com o art. 16 da Lei de Loteamento do Município de Santa Cruz do Sul – Lei Complementar Municipal nº 563/2013, compete à Concessionária a aprovação dos projetos, sendo assim, o PONTO DE CONEXÃO será definido pela CORSAN ao analisar o projeto.

Art. 7º. O PONTO DE CONEXÃO é o ponto indicado pela área operacional da CORSAN na rede existente, onde deve ser feita a interligação com a rede projetada do empreendimento, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada.

Seção IV **Da Formalização dos Investimentos e seu Ressarcimento**

Art. 8º. Todo investimento em redes e infraestrutura de rede de água e esgoto classificado como passível de ressarcimento deverá figurar em Contrato Especial a ser firmado entre as partes, com atendimento do conteúdo mínimo previsto no Anexo II desta Resolução, contendo descritivo do investimento, valor orçado pelo empreendedor imobiliário, impacto projetado nas condições de atendimento constantes em Contrato de Programa CP 269 e condições de ressarcimento.

Art. 9º. No caso de antecipação de obras em investimento de água e esgoto passível de ressarcimento a Concessionária deve observar as seguintes disposições para restituir as parcelas de investimento de sua responsabilidade:

I- O valor a ser restituído deve ser atualizado pelo índice INCC (índice nacional de custo de construção), da data do Contrato Especial (Termo Compromissório e Indenizatório) até a restituição (após o Recebimento Provisório da obra);

II- Devem ser calculados os juros de 0.5% ao mês pro rata die sobre o valor do inciso I;

III- A soma do valor atualizado com os juros deve ser restituída no prazo de até 90 (noventa) dias após as obras estarem concluídas e recebidas.

Art. 10. No caso de atraso nas restituições disposta no art. 9º, a Concessionária deve pagar ao empreendedor a soma das seguintes parcelas:

I- Multa de 5% sobre o valor que deveria ter sido pago;

II- Atualização pelo INCC do valor que deveria ter sido pago, até o efetivo pagamento;

III- Pagar juros de mora à razão de 1% ao mês pró rata die sobre o valor obtido no inciso II, a partir da data em que a restituição deveria ter ocorrido até o efetivo pagamento.

Art. 11. A restituição e pagamentos dispostos nesta Seção devem ser realizados, a critério do empreendedor por meio de crédito na conta corrente indicada pelo empreendedor, na forma livremente convencionada entre ambos.

Art. 12. Cabe à CORSAN dar ciência do conteúdo da presente Resolução, a partir da sua data de vigência, aos empreendedores imobiliários na ocasião da emissão de diretrizes para novos empreendimentos em Santa Cruz do Sul.

Art. 13. Cabe à CORSAN informar à AGERST e ao Poder Concedente, na ocasião da apresentação de seus relatórios anuais, a realização de novos contratos especiais para realização de investimentos.

CAPÍTULO IV

DA HOMOLOGAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Art. 14. Os Contratos Especiais, após as assinaturas (dos Empreendedores, CORSAN e Município de Santa Cruz do Sul) serão encaminhados à AGERST, que no prazo de 30 dias procederá a análise e homologação.

Art. 15. No caso de não haver acordo entre o empreendedor e a CORSAN para a assinatura do Contrato Especial, o caso será encaminhado à AGERST, para a sua



manifestação e análise para conciliação, sendo que, caso frustrada a tentativa de composição, a decisão caberá ao ente regulador.

Art. 16. A fiscalização das obras de antecipação de atendimento será de responsabilidade do empreendedor, devendo a CORSAN efetuar a fiscalização periódica “in loco” em conjunto com a Agência, para verificação dos serviços e emissão de relatório.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. A presente Resolução aplica-se aos processos a partir de 15 de julho de 2020, data da Lei Federal nº 14.026/2020 que introduziu o art. 18-A e seu Parágrafo Único à Lei Federal nº 11.445/2007.

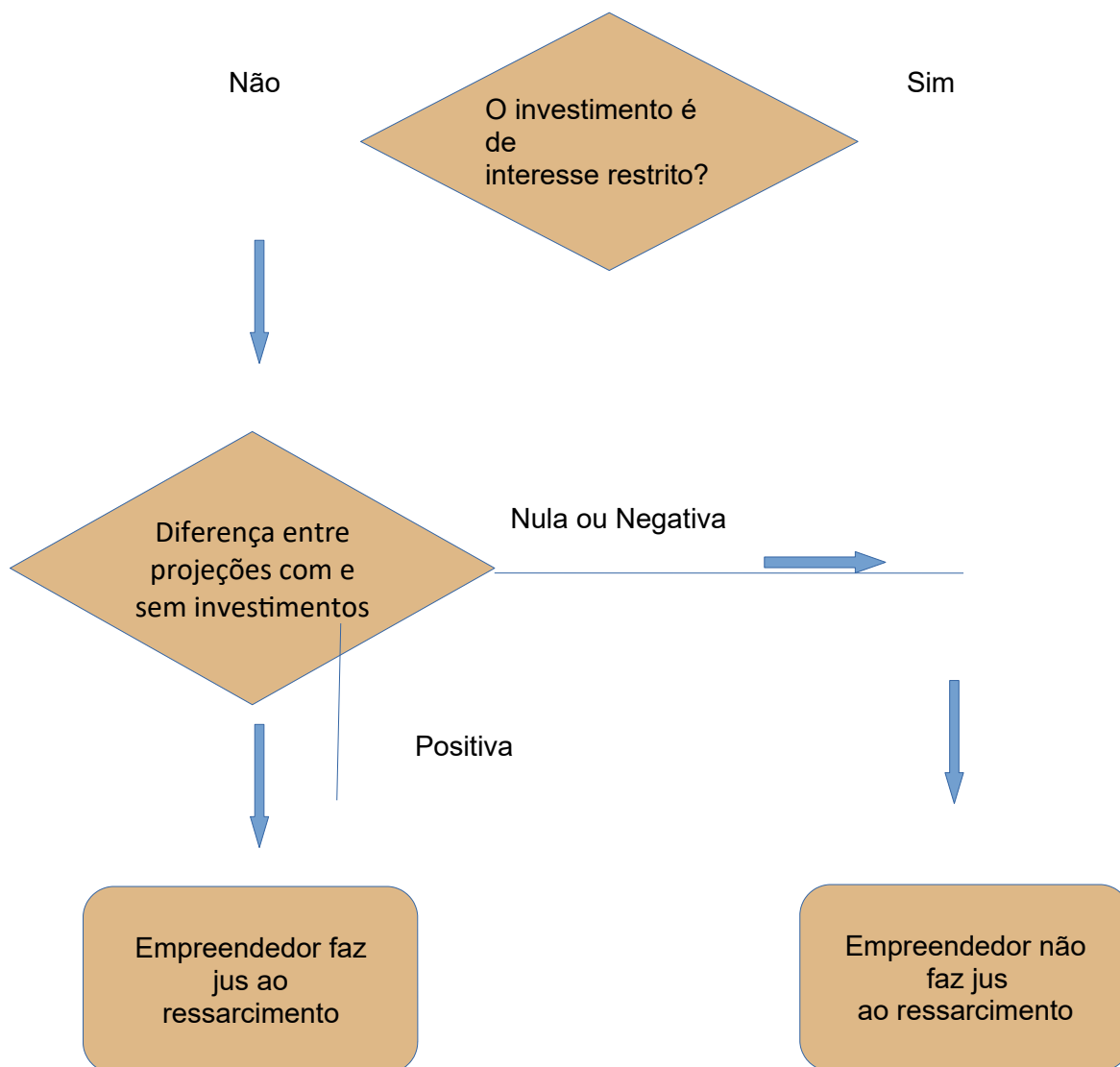
Art. 18. Esta Resolução entrará em vigor da data da sua publicação.

*AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DE SANTA
CRUZ DO SUL – AGERST, Santa Cruz do Sul – RS, 25 de novembro de 2020*

RESOLUÇÃO AGERST N° , de

ANEXO I

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE RESSARCIMENTO



ANEXO II

CONTEÚDO MÍNIMO OBRIGATÓRIO DOS CONTRATOS ESPECIAIS

OS CONTRATOS ESPECIAIS, CONFORME DEFINIÇÃO EXPOSTA NO ART. 2º, INCISO II, DA RESOLUÇÃO AGERST N° /2022, DEVERÃO PREVER, NO MÍNIMO, O SEGUINTE ESCOPO:
1- Cláusula que estipule o momento do ressarcimento, a ser definido conforme livre acordo entre empreendedor e concessionária, devendo o referido momento acontecer nos limites do prazo de vigência do Contrato de Programa CP 269 (Lei Federal nº 8.987/1995) ou parceria público-privada (Lei Federal nº 11.079/2004).
2- Metodologia e forma de ressarcimento, de livre avença entre empreendedor e concessionária.
3- Descritivo do investimento, projetos, plano de trabalho, valor orçado pelo empreendedor imobiliário e demais documentos exigidos pela CORSAN, bem como impacto projetado nas condições de atendimento constantes no Contrato de Programa CP 269 (Lei Federal nº 8.987/1995) ou parceria público-privada (Lei Federal nº 11.079/2004).
4- O empreendedor deve seguir as diretrizes da CORSAN e do Município de Santa Cruz do Sul, para projeto e execução de parcelamento de solo (normativa da aprovação até o recebimento definitivo).
5- As diretrizes informadas pela CORSAN devem estar claramente dispostas no Contrato Especial.
6- Prazo e forma de execução das obras de infraestrutura relacionadas à rede.
7- Indicação do responsável pela solicitação de autorizações do Poder Público e Órgãos de Fiscalização, se necessárias.
8- Cláusulas de reajuste e multa para o caso de descumprimento do dever de ressarcimento.
9- Cláusulas de definição das hipóteses de rescisão e formas de execução do contrato.

Santa Cruz do Sul, 25 de novembro de 2.022.

RESOLUÇÃO AGERST N° , de



***ANEXO III**

****MODELO DE TERMO COMPROMISSÓRIO E INDENIZATÓRIO CELEBRADO
COM BASE NO ART. 18-A DA LEI Nº 11.445/2007 (CONTRATO ESPECIAL)**

*DOCUMENTO ESTÁ EM ANEXO AO PRESENTE ARQUIVO
**MODELO DE ACORDO COM PROPOSTA ENVIADA PELA
CORSAN E NÃO IMPUGNADA E/OU AVALIADA PELAS
PARTES/INTERESSADOS